

SUMÁRIO

<i>Nota à 6ª edição</i>	17
-------------------------------	----

TÍTULO I – DOS FUNDAMENTOS DO DIREITO URBANÍSTICO

Capítulo I – Do Regime Jurídico da Atividade Urbanística

1. Questão de ordem	19
2. A cidade e a metrópole	19
3. O conceito de “cidade”	24
4. Urbanização e urbanificação	26
5. O urbanismo	27
6. Atividade urbanística	31
7. Natureza da atividade urbanística	34
8. Composição jurídica dos conflitos de interesse urbanístico	34

Capítulo II – Do Conceito de “Direito Urbanístico”

1. Formação do direito urbanístico	36
2. Objeto do direito urbanístico	37
3. Domínio do direito urbanístico	39
4. Posição e natureza do direito urbanístico	40
5. Princípios informadores do direito urbanístico	44
6. Institutos e procedimentos do direito urbanístico	45
7. Fatos e atos jurídicos urbanísticos	46
8. Relações do direito urbanístico com outras disciplinas jurídicas	47
9. Definição do direito urbanístico	49

Capítulo III – Do Direito Urbanístico no Brasil

1. Generalidades	50
2. Evolução da legislação urbanística no Brasil	50
3. Fundamentos constitucionais do direito urbanístico brasileiro	56
4. O Estatuto da Cidade e a política de desenvolvimento urbano	58

Capítulo IV – Das Normas de Direito Urbanístico

1. Colocação do tema	59
I – DAS PECULIARIDADES DAS NORMAS URBANÍSTICAS	
2. Natureza das normas de direito urbanístico	60
3. Classes de normas urbanísticas	61
4. Competência para a criação de normas urbanísticas	62
II – DAS NORMAS GERAIS DE DIREITO URBANÍSTICO	
5. Conceito de “normas gerais”	64
6. Competência constitucional para estabelecer normas gerais de direito urbanístico	65
7. Conteúdo possível das normas gerais de urbanismo	65
8. Limites às normas gerais de urbanismo	66
9. O Estatuto da Cidade e as normas gerais de direito urbanístico	67
10. Normas urbanísticas suplementares	68

Capítulo V – Da Disciplina Urbanística da Propriedade Urbana

1. Colocação do tema	69
I – DA PROPRIEDADE EM GERAL	
2. Conceito e natureza do “direito de propriedade”	70
3. Regime jurídico da propriedade privada	71
4. Função social da propriedade	73
II – DA PROPRIEDADE URBANA	
5. Conceito e objeto da “propriedade urbana”	75
6. Função social da propriedade urbana	76
7. Regime jurídico da propriedade urbana	77
8. Propriedade urbana de interesse público	78
III – DO SOLO URBANO	
9. Destino urbanístico do solo e direito de construir	80
10. Condicionamento urbanístico ao direito de construir	82
11. Correlação entre a propriedade do terreno e o direito de construir	83
12. Municipalização dos terrenos urbanos	84

*TÍTULO II – DO PLANEJAMENTO URBANÍSTICO**Capítulo I – Do Regime Jurídico do Planejamento Urbanístico*

1. Planejamento e Direito	87
2. O planejamento como instituição jurídica	88
3. O planejamento urbanístico perante o Direito	91
4. O planejamento urbanístico como processo de criação de normas jurídicas	92
5. O plano urbanístico como procedimento jurídico	93
6. Natureza jurídica dos planos urbanísticos	95

Capítulo II – Do Planejamento Urbanístico no Brasil

1. Função urbanística do Município e planos diretores	97
2. Institucionalização de um sistema de planejamento urbanístico.....	99
3. Tipologia dos planos urbanísticos	103
4. Planejamento urbanístico democrático	106

Capítulo III – Dos Planos Urbanísticos Federais

I – CONCEPÇÃO DE PLANOS URBANÍSTICOS FEDERAIS

1. Graus de intervenção urbanística e planos urbanísticos federais	110
2. Caracterização e tipos de plano urbanístico federal	111

II – PLANO URBANÍSTICO NACIONAL

3. Qualificação urbanística de planos de ordenação do território nacional	111
4. Fundamento constitucional do plano urbanístico nacional	112
5. Conceito e função do “plano urbanístico nacional”	113
6. Conteúdo do plano urbanístico nacional	115
7. Formação e natureza do plano urbanístico nacional	117
8. Execução e efeito do plano urbanístico nacional	118

III – PLANOS URBANÍSTICOS MACRORREGIONAIS

9. Qualificação urbanística	119
10. Conceito e função	120
11. Conteúdo	121
12. Formação e natureza	121
13. Execução e efeito	121

IV – PLANOS URBANÍSTICOS FEDERAIS SETORIAIS

14. Qualificação e objeto	122
15. Planos de preservação ambiental	122
16. Plano de viação	123
17. Execução e efeitos	123

Capítulo IV – Dos Planos Urbanísticos Estaduais

1. Competência urbanística dos Estados-membros	124
2. Função do planejamento estadual de desenvolvimento urbano	125
3. Plano de ordenação do território do Estado	125
4. Plano urbanístico microrregional	127
5. Regionalização industrial do Estado	129
6. Planos urbanísticos especiais	131

Capítulo V – Dos Planos Urbanísticos Municipais

I – PLANEJAMENTO MUNICIPAL

1. Processo de planejamento municipal	133
2. Instrumentos do planejamento municipal	134
3. Princípios básicos do processo de planejamento local	135

4. Plano diretor e processo de planejamento	136
II – PLANO URBANÍSTICO GERAL	
5. Plano diretor	137
6. Função e objetivos do plano diretor	138
7. Conteúdo do plano diretor	138
8. Natureza jurídica do plano diretor	141
9. Formulação do plano diretor	141
10. Formação da lei do plano diretor	144
11. Conteúdo e eficácia da lei do plano diretor	145
12. Execução do plano diretor	146
III – PLANOS URBANÍSTICOS EXECUTIVOS	
13. O plano de ação do Prefeito	147
14. Os planos parciais de atuação urbanística	148
IV – PLANOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS	
15. Caracterização	148
16. Referência geral e remissão	148
17. Relação entre o planejamento econômico-social e o planejamento urbanístico	148
18. Conteúdo e base do plano urbanístico desmistificado	149

Capítulo VI – Do Plano Urbanístico Metropolitano

1. Ordenação jurídica das urbanizações contíguas.....	151
2. Institucionalização das regiões metropolitanas	155
3. Funções públicas de interesse comum: natureza e titularidade	159
4. O planejamento e o plano metropolitanos	162

TÍTULO III – DA ORDENAÇÃO JURÍDICO-URBANÍSTICA DO SOLO

Capítulo I – Do Regime Urbanístico do Solo

1. Noção e objetivos	165
2. Qualificação e classificação urbanística do solo	166
3. Solo urbano e equipamentos urbanos	174
4. Regime da ordenação do solo e suas instituições	176

Capítulo II – Da Ordenação Jurídica do Sistema Viário

1. Considerações gerais	178
I – A FUNÇÃO URBANA DE CIRCULAR	
2. Direito à circulação e sistema viário	179
3. Conceito e conteúdo do “sistema viário”	181
4. Classificação das vias terrestres	181
II – SISTEMA NACIONAL DE VIAÇÃO	
5. Sistema viário extraurbano.....	184
6. Princípios e diretrizes do sistema nacional de viação	184

7. Conteúdo do sistema nacional de viação	186
8. Sistema rodoviário nacional	187
9. Sistema ferroviário nacional	189
10. Estradas públicas	190
11. Estrutura das rodovias	193
12. Proteção da visibilidade e da estética	193
III – SISTEMA VIÁRIO URBANO	
13. Conceito de “vias urbanas” e de “logradouros públicos”	196
14. Formação e regime das vias urbanas	200
15. Tipos de vias urbanas e traçado urbano.....	203
16. Alinhamento e alteração das vias urbanas	207
17. Nivelamento	212
18. Direito geral à rua	213
19. Uso especial da rua	214
20. Direito dos moradores à sua rua	215
21. O problema da rua particular	216
IV – ACESSOS, VARIANTES E TRAVESSIAS	
22. Conceituação. Formação das travessias	218
23. Regime jurídico das variantes e dos acessos	219
24. Regime jurídico das travessias	220
25. Faixa <i>non aedificandi</i> das estradas	224
V – ORDENAÇÃO DOS TRANSPORTES URBANOS	
26. Os transportes urbanos como tema do direito urbanístico	229
27. Sistema nacional dos transportes urbanos.....	232
28. Planejamento dos transportes urbanos	233
29. Execução da política dos transportes urbanos.....	233

Capítulo III – Da Ordenação do Uso e da Ocupação do Solo

1. Questão de ordem.....	235
I – DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO	
2. Conceito de “zoneamento de uso do solo”	236
3. Natureza e objetivos do zoneamento	238
4. Usos do solo e zonas de uso	239
5. Categorias de uso	242
6. Regime jurídico do zoneamento	245
7. Execução e alteração do zoneamento	246
8. Zoneamento de transição	247
II – DOS MODELOS DE ASSENTAMENTO URBANO	
9. Conceito e objetivos	247
10. Normas de assentamento urbano e direito de construir	248
11. Índices urbanísticos	249
12. Dimensionamento dos lotes	249
13. Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.....	250
14. Recuos	251
15. Gabarito das edificações	253

III – O PROBLEMA DO SOLO CRIADO

16. Conceito de “solo criado”	255
17. Solo criado e direito de construir	258
18. Experiência estrangeira sobre o solo criado	259
19. Posição do problema no Brasil: a <i>Carta de Embu</i>	261
20. O Estatuto da Cidade: a outorga onerosa do direito de construir	264
21. Transferência do direito de construir	266

IV – DOS ESPAÇOS NÃO-EDIFICÁVEIS

22. Conceito e classificação	267
23. Áreas <i>non aedificandi</i>	268
24. Espaços livres	270
25. Áreas verdes	272
26. Áreas de lazer e recreação	274

V – DO USO E DO ASSENTAMENTO CONFORMES E NÃO-CONFORMES

27. Conformidades e não-conformidades	276
28. Conformidades e não-conformidades de uso	277
29. Conformidade e desconformidade de assentamento	280
30. Convenções urbanísticas particulares e as leis urbanísticas	283
31. Direito intertemporal de uso e assentamento urbano	287
32. O problema do direito adquirido ao uso e ao assentamento urbano	291

Capítulo IV – Da Ordenação da Paisagem Urbana

1. Conceito, natureza e classificação de seus componentes	301
---	-----

I – DO TRAÇADO URBANO

2. Conceito	303
3. Função estética	303
4. Função psicológica	305

II – DAS ÁREAS VERDES

5. Função paisagística das áreas verdes e de outras formas de arborização	306
6. Jardins e parques como componentes da paisagem urbana	306

III – DAS FACHADAS ARQUITETÔNICAS

7. Seu compromisso com a paisagem urbana	307
8. Restrições ao direito de construir e estética das construções	307
9. Edifícios públicos e paisagem urbana	308

IV – MOBILIÁRIO URBANO

10. Conceito, características e classificação	309
11. Anúncios, painéis e cartazes	309
12. Elementos de sinalização urbana	314
13. Elementos aparentes da infraestrutura urbana	317
14. Serviços de comodidade pública	317

Capítulo V – Do Regime Jurídico da Urbanificação

1. Ordenação do solo e urbanificação	319
--	-----

I – DA URBANIFICAÇÃO EM GERAL

2. Conceito e formas de “urbanificação”	320
3. Urbanificação primária e urbanificação secundária	320
4. Competência para a disciplina das urbanificações	321
5. Urbanificação e atividade urbanística dos particulares	321
6. Empresas urbanificadoras	324

II – DO PARCELAMENTO URBANÍSTICO DO SOLO

7. Conceito, institutos e tipos de “parcelamento do solo”	324
8. Regime geral do parcelamento urbanístico	325
9. Arruamento e loteamento	326
10. Plano de arruamento	329
11. Plano de loteamento	333
12. Modificação dos planos de arruamento e loteamento	337
13. Loteamentos ilegais	338
14. Desmembramento	340
15. Desdobro de lote	340
16. Remembramento ou reparcelamento do solo	341

III – DOS “LOTEAMENTOS FECHADOS”

17. Conceito e natureza	344
18. Regime do desenvolvimento urbano condominial	346
19. Conflitos de interesse urbanístico	348

**TÍTULO IV – DA ORDENAÇÃO DE ÁREAS
DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL**

Capítulo I – Das Áreas de Interesse Urbanístico Especial

1. Conceito	351
2. Classificação	351
3. Instrumentos de atuação	352

Capítulo II – Das Áreas de Urbanificação Especial

1. Conceito e objeto.....	354
---------------------------	-----

I – DAS ÁREAS DE RENOVAÇÃO URBANA

2. Conceito, objeto e tipos de “renovação urbana”	355
3. Renovação urbana e reparcelamento do solo	356
4. Meios de atuação	357
5. Procedimento	357
6. Renovação urbana e proteção do meio ambiente urbano	359

II – DAS OPERAÇÕES URBANAS E DOS CONSÓRCIOS IMOBILIÁRIOS

7. Das operações urbanas consorciadas	361
8. Do consórcio imobiliário	364

III – DAS ÁREAS DE URBANIFICAÇÃO PRIORITÁRIA E DE URBANIFICAÇÃO RESTRITA

9. Conceito e objeto	365
----------------------------	-----

10. Planos de urbanificação prioritária	365
11. Fundamentos da urbanificação prioritária	366
12. Conceito e objeto de “urbanificação restrita”	366
IV – DAS ÁREAS PARA FORMAÇÃO DE DISTRITOS INDUSTRIAIS	
13. Conceito	367
14. Finalidade	367
15. Desapropriação de áreas para a formação de distrito industrial	368
16. Plano integrado para a formação de núcleos industriais	370
V – DAS ÁREAS PARA FORMAÇÃO DE NÚCLEOS RESIDENCIAIS DE RECREIO	
17. Natureza urbana desses núcleos	371
18. Regime jurídico-urbanístico desses núcleos	371
19. Plano integrado e os chamados “loteamentos fechados”	372
VI – DAS ÁREAS PARA EXECUÇÃO DE OBRAS DE GRANDE PORTE	
20. Conceito	373
21. Experiência brasileira	373

Capítulo III – Regime Jurídico das Urbanizações para a Construção de Casas Populares

1. Direito à moradia	375
2. Disciplina das desapropriações e as bases jurídicas iniciais das urbanizações de interesse social	377
3. Construção do regime jurídico das urbanizações populares	379
4. Promoção de construção de moradias pelo sistema de mutirão	383

Capítulo IV – Da Ordenação Urbanística para Fins Turísticos

1. Urbanismo e turismo	386
2. Bens de interesse turístico e proteção ambiental	387
3. Áreas Especiais de Interesse Turístico	387
4. Locais de Interesse Turístico	388
5. Planos e programas urbanísticos com objetivos turísticos	388
6. Competência	389
7. Meios de atuação	390
8. Efeitos da atuação urbanística para fins turísticos	390

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO URBANÍSTICA

Capítulo I – Dos Instrumentos de Atuação Urbanística

1. Considerações gerais	392
I – DAS LIMITAÇÕES URBANÍSTICAS À PROPRIEDADE	
2. Limitação e função social da propriedade	393
3. Aspectos e caracteres tradicionais do direito de propriedade	393

4. Classificação das limitações ao direito de propriedade	394
II – DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS À PROPRIEDADE	
5. Conceito e caracteres	395
6. Classificação das restrições urbanísticas à propriedade	395
7. Restrições à faculdade de fruição da propriedade	396
8. Restrições à modificabilidade da propriedade	397
9. Restrições à alienabilidade da propriedade	397
10. Controle das restrições	398
11. Limites às restrições	398
III – DA SERVIDÃO URBANÍSTICA	
12. Conceito	399
13. Caracteres da servidão urbanística	400
14. Instituição	400
15. Casos de servidão urbanística	401
16. Servidão militar	401
17. Hipóteses discutíveis de servidão	403
18. Direito de superfície urbanístico	404
19. Concessão de direito real de uso	407
IV – DAS DESAPROPRIAÇÕES URBANÍSTICAS	
20. Desapropriação e atividade urbanística	408
21. Conceito de “desapropriação urbanística”	409
22. Requisitos e pressupostos das desapropriações urbanísticas	411
23. Casos de desapropriação urbanística	413
24. Indenização	415
V – DA DESAPROPRIAÇÃO URBANÍSTICA NO BRASIL	
25. Fundamentos normativos	415
26. Requisitos e casos de desapropriação urbanística no Brasil	418
27. Unidade ou diversidade legislativa?	419
28. Princípio da justa distribuição de benefícios e de ônus e desapropriação urbanística	419
29. Proposição	421

Capítulo II – Do Aproveitamento Adequado Compulsório

1. Fundamento constitucional	422
2. Utilização do solo urbano	422
3. O parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios	423
4. Imposto sobre a propriedade urbana progressivo no tempo	426
5. Desapropriação com pagamento em título	426
6. Conclusão	428

Capítulo III – Dos Instrumentos de Controle Urbanístico

1. Generalidades	429
I – DA ORDENAÇÃO URBANÍSTICA DA ATIVIDADE EDILÍCIA	
2. Atividade edilícia	430

3. Categorias e natureza das normas edilícias	430
4. Formação e conteúdo da legislação edilícia	431
5. Controle da atividade edilícia	431
II – DAS AUTORIZAÇÕES E DAS LICENÇAS URBANÍSTICAS	
6. Conceitos e distinções	432
7. Das autorizações urbanísticas	433
8. Das licenças urbanísticas em geral	435
III – DAS LICENÇAS EDILÍCIAS	
9. Espécies	437
10. Conceito de “licença para edificar”	438
11. Procedimento para obtenção da licença para edificar	439
12. Alteração do projeto e substituição da licença	443
13. Da licença para reforma e reconstrução	444
14. Da licença para demolições	445
IV – DOS FUNDAMENTOS DAS LICENÇAS	
15. Vigência e caducidade das licenças	445
16. Revisão das licenças	448
17. Anulação das licenças	448
18. Revogação das licenças	448
19. Cassação das licenças	449
20. Efeitos da caducidade das licenças	449
21. Efeitos da anulação, revogação e cassação das licenças	450
V – DO CONTROLE CONCOMITANTE	
22. Noção	450
23. Comunicações sobre a obra	450
24. Fiscalização	450
VI – DO CONTROLE SUCESSIVO	
25. Controle sucessivo e controle repressivo	451
26. Auto de conclusão e “habite-se”	451
27. Auto de vistoria	452
VII – DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE REPRESSIVO	
28. Proteção da legalidade urbanística	452
29. Dos meios de atuação repressiva	452

Capítulo IV – Dos Instrumentos de Composição dos Custos Urbanísticos

1. Dos custos urbanísticos	454
2. Do financiamento do urbanismo	455
3. Da fiscalidade e da extrafiscalidade urbanísticas	456

<i>Bibliografia</i>	458
---------------------------	-----